TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 654/2017/DS-PT
Ngày: 25-7-2017
V/v "Tranh chấp đòi tiền đặt cọc thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:* Ông Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú
2. Bà Vũ Thị Xuân Trang

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh*:* Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/DSPT ngày 29/5/2017 về "Tranh chấp đòi tiền đặt cọc thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2017/DS-ST ngày 21-4-2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1354/2017/QĐXX-PT ngày 28/6/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3877/QĐ-PT, ngày 12/7/2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoàng C - sinh năm 1976.
Địa chỉ: số 153/24/4 đường B, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Phạm Tuấn D - Sinh năm 1975.
Địa chỉ liên lạc: Số 42/6 đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).
(Văn bản ủy quyền lập ngày 17/10/2016 tại Phòng công chứng B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim E - sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 254/5/74 đường H, Phường I, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 5/5 đường K, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn V - sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 254/5/74 đường H, Phường I, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai và quá trình làm việc tại Tòa án đại diện nguyên đơn - ông Phạm Tuấn D trình bày:

Ngày 31/3/2016, bà Nguyễn Thị Hoàng C đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Kim E số tiền 200.000.000 đồng để thuê căn nhà số 235 đường X, Phường Y, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Kim E nhằm mục đích mở trung tâm dạy ngoại ngữ. Tuy nhiên, do nhà của bà Kim E chưa được cấp chủ quyền nên không thể ký hợp đồng công chứng được; vì vậy đôi bên đã thống nhất hủy bỏ thỏa thuận thuê nhà và trả lại tiền cọc. Khi đặt cọc thuê nhà, bà C có thương lượng với bà Kim E việc để dỡ bỏ nền gạch cũ nhằm lát lại nền gạch mới căn nhà thuê và lúc thỏa thuận chấm dứt việc thuê nhà thì các bên thống nhất giải quyết việc lát lại nền nhà sẽ do bà bà Kim E thực hiện và sẽ trừ 50.000.000 đồng trong số tiền bà C đã đặt cọc. Việc thỏa thuận này các bên chỉ nói miệng với nhau qua điện thoại. Sau khi thống nhất trách nhiệm của hai bên thì tại buổi bàn giao nhà ngày 09/5/2016, bà Kim E đã viết giấy hẹn sẽ trả lại cho bà Hoàng C 150.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 30/5/2016. Nhưng đến hẹn, bà C đã nhiều lần liên hệ nhưng bà Kim E vẫn không trả tiền. Do đó bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Kim E phải trả cho bà C số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng theo giấy hẹn và trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà C không yêu cầu bà Kim E phải trả tiền lãi chậm thanh toán.

Tài liệu, chứng cứ bà Hoàng C nộp cho Tòa án gồm có: giấy nhận tiền cọc thuê nhà ngày 31/3/2016; Giấy hẹn ngày 09/5/2016; Đĩa CD ghi âm buổi bàn giao nhà giữa bà C và bà Kim E; Bản giải trình về nguồn gốc và nội dung ghi âm; bản đánh máy nội dung ghi âm.

Tại bản tự khai và quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E trình bày:

Căn nhà số 235 đường X, Phường Y, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của bà và chồng bà là ông Phạm Văn V. Nhà có nguồn gốc do vợ

chồng bà mua lại một phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị U và tự xây cất lên, có đăng ký kê khai năm 2001 nhưng chưa làm thủ tục hợp thức hóa quyền sở hữu, sử dụng nhà đất. Bà Kim E đồng ý cho bà C thuê căn nhà này và đã nhận cọc của bà C số tiền là 200.000.000 đồng. Khi đặt cọc, bà C có thương lượng và bà đã đồng ý cho bà C dỡ bỏ nền gạch cũ để lát lại nền gạch mới trước khi ký hợp đồng thuê. Tuy nhiên, sau đó do bà C không muốn thuê, nên có thỏa thuận với bà việc chấm dứt thuê nhà và bà đã đồng ý. Theo thỏa thuận miệng, bà C hứa sẽ lát lại nền nhà cho bà và bớt cho bà 50.000.000 đồng tiền đã đặt cọc, do đó bà đã viết giấy hẹn sẽ trả lại cho bà C 150.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nhưng sau khi bà viết giấy hẹn trả tiền thì bà C không bàn giao nhà cho bà mà khóa cửa nhà thuê bỏ đi luôn không liên lạc được. Đến khi bà đến xem lại nhà thì mới biết bà C đã không lát lại nền nhà cho bà như đã thỏa thuận; do đó bà mới không trả lại tiền cọc cho bà C theo giấy hẹn. Nay bà C khởi kiện thì bà chỉ đồng ý trả lại 150.000.000 đồng với điều kiện bà C phải bồi thường chi phí lát lại nền nhà cho bà là 450.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn nộp cho Tòa án gồm có: bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận A cấp cho bà Nguyễn Thị U ngày 03/3/2000; Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Trung tâm Địa chính Đô thị phía Nam lập ngày 01/10/2001; Tờ đăng ký nhà đất do ông Phạm Văn V kê khai ngày 27/11/2001.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V trình bày: Căn nhà số 235 đường X, Phường Y, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của ông và bà Kim E như bà Kim E trình bày. Tuy nhiên vì lý do sức khỏe, nên mọi việc liên quan đến căn nhà ông để một mình bà Kim E tự quyết định. Nay có phát sinh tranh chấp thì sẽ do bà Kim E tự giải quyết, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và vì lý do sức khỏe, ông yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đối với vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 178/2017/DS-ST ngày 21-4-2017, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Điều 290; Điều 358 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án - tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim E phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Kim E không thi hành thì bà Kim E còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên trong vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/5/2017 Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo ghi ngày 05/5/2017của bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim E, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng C xác nhận không có kháng cáo và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu giữ nguyên nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng C phải lát lại toàn bộ nền căn nhà số 235 đường X, Phường Y, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Kim E như đã thỏa thuận lúc bàn giao và chấm dứt việc thuê nhà ; nếu bà C không thực hiện lát lại nền nhà như thỏa thuận thì bà không đồng ý trả lại bà C 150.000.000 đồng như Tòa án xử.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến xác định:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên toà xét xử, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định tiến hành tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự trong vụ án được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E làm và nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức. Bà Kim E kháng cáo không đồng ý trả lại 150.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hoàng C, với lý do cho rằng bà C đã không lát lại gạch toàn bộ nền căn nhà theo như thỏa thuận khi chấm dứt thuê nhà. Tuy nhiên bà Kim E không có chứng cứ nào chứng minh cho việc thỏa thuận lát lại gạch như đã trình bày và phía bà C thì không thừa nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Kim E, tuyên giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ "Giấy nhận cọc tiền thuê nhà" ngày 31/3/2016 (BL30) nội dung thể hiện bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim E có nhận của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự trong vụ án thừa nhận bản chính "Giấy nhận cọc tiền thuê nhà" này đã được các bên hủy bỏ ngay sau khi ký "Giấy hẹn" vào ngày 09/5/2016.

Tại "Giấy hẹn" ngày 09/5/2016 (BL31) – có nội dung thể hiện bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E thừa nhận có nhận tiền cọc thuê nhà của của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng C và đã hẹn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng); Ngoài ra không thể hiện có điều kiện bà Hoàng C phải phải lát lại nền nhà thì mới trả lại 150.000.000 đồng tiền cọc như bà Kim E trình bày tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

Ngoài ra, xét quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà Kim E cũng có "Bản tự khai" (BL61a) và lời khai tại "Biên bản lấy lời khai" (BL64-65) – tất cả đều có nội dung thừa nhận có nhận tiền cọc thuê nhà từ bà C nguyên đơn là 200.000.000 đồng và thừa nhận chưa trả cho nguyên đơn là bà Hoàng C số tiền 150.000.000 đồng theo như "Giấy hẹn" ngày 09/5/2016 mà đôi bên đã ký xác lập. Và giấy nhận cọc và giấy hẹn này đều do con bà Kim E viết và bà Kim E ký tên.

Xét bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm trình bày cho rằng bà chỉ đồng ý và thỏa thuận trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc - với điều kiện bà C phải hoàn thiện việc lát lại nền toàn bộ căn nhà cho bà như đã giao kết khi thỏa thuận chấm dứt việc thuê nhà, nhưng sau đó bà C đã không thực hiện. Do đó nay bà Kim E yêu cầu bà Hoàng C phải lát lại toàn bộ nền căn nhà; cũng như tại cấp sơ thẩm bà Kim E có nêu ý kiến là chỉ đồng ý trả lại cho bà Hoàng C 150.000.000 đồng với điều kiện bà C phải bồi thường chi phí lát lại nền nhà cho bà là 450.000.000 đồng. Tuy nhiên bà Kim E đã không có bất cứ tài liệu, giấy tờ hay bút tích gì để chứng minh cho việc thỏa thuận lát lại nền căn nhà như đã trình bày, trong khi bà Hoàng C không thừa nhận có sự thỏa thuận bà C phải lát lại nền như bà Kim E đã trình bày - mà cho rằng các bên thỏa thuận việc lát lại nền là do bà Kim E hiện là bị đơn đảm trách và sẽ trừ lại của bà Hoàng C hiện là nguyên đơn số tiền là 50.000.000 đồng, trong số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc thuê nhà. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Kim E cũng thừa nhận hiện căn nhà số 235 đường X, Phường Y, quận A mà nay bà Kim E yêu cầu bà Hoàng C phải lát lại nền, đã được bà Kim E cho người khác

thuê và đã được sửa chữa lát lại toàn bộ nền. Do vậy yêu cầu kháng cáo của bà Kim E là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét bản án sơ thẩm xử buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) là số tiền cọc theo "Giấy nhận cọc tiền thuê nhà" ngày 31/3/2016 và "Giấy hẹn" ngày 09/5/2016 mà các bên đã ký là có căn cứ, đúng quy định pháp luật - nên cần giữ nguyên nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim E. Giữ y bản án sơ thẩm:

Áp dụng các Điều 26; Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 290, Điều 358; Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2005. Áp dụng Điều 26 Luật thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim E phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng C số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim E về việc không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Kim E không thi hành khoản tiền nêu trên thì bà Kim E còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim E phải chịu là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 3.876.562 đồng (Ba triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng) cho bà Nguyễn Thị Hoàng C theo biên lai thu số AA/2016/0017220 ngày 03/11/2016 do ông Phạm Tuấn D ký nộp thay của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thị Kim E phải chịu 200.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số AA-2016/0018437 ngày 10 tháng 5 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận A;
- TAND quận A;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Bá Thịnh